



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSSEL**

# TE KOOP

**NOORDENDIJK 32 A  
3311 RP DORDRECHT**

**VIJFVINKEL.NL**

# Dream TEAM



## De Trossèlletjes

Yes. Dat zijn wij! 9 vakidioten en onze kantoordoggie Bobbie op onze geliefde stek aan de Vriesestraat in hartje centrum Dordrecht. Met liefde voor ons vak, voor de mens én voor de leuke huizen in Dordrecht en omgeving heb je hem hier te pakken: dé enige echte eigen Vijfvinkel woning-brochure. Jouw nieuwe woning is hiermee, nogal letterlijk, binnen handbereik. Spannendddd. Veel plezier!

## Deze brochure is he-le-maal van jou

Natuurlijk denken we aan het milieu, we sparren intern wat af. Minder printen, meer delen. We maken ons er hard voor. En tóch, mag een échte brochure niet ontbreken. Het is kennismaken met, wellicht, de woning van je dromen, het is thuis wegdromen en deze rakker er steeds weer bijpakken. Ennnn het is later nog eens terug kunnen kijken en denken.... Yes, gelukt!

## DE WONING

HIP, INSTAPKLAAR, CENTRUM!

Dat zijn de kernwoorden voor dit te gekke 3-kamerappartement met twee slaapkamers en balkon op loopafstand van het centrum.

## KENMERKEN WONING

**TYPE WONING**

appartement

**AANTAL KAMERS**

3

**WOONOPPERVLAKTE**

73 m<sup>2</sup>

**INHOUD**

227 m<sup>3</sup>

**BOUWJAAR**

2006

**BUITENRUIMTE**

balkon aan de achterzijde

**PARKEREN**

betaald parkeren, parkeervergunning

**VERWARMING**

c.v.-ketel, warmte terugwininstallatie

**ISOLATIE**

dak-, muur- en vloerisolatie, dubbel glas

**VRAAGPRIJS € 289.000 K.K.**



**NOORDENDIJK 32 A, DORDRECHT**

# HIER WIL JE WONEN! SUPERTOEF EN MODERN 3-KAMERAPPARTEMENT

---

- instapklaar dus kopen en 'moven' maar;
- lichte woonkamer met een leuk en levendig uitzicht over de binnenstad/Het Kromhout;
- moderne, open keuken met spoeliland;
- twee ruime slaapkamers waarvan één met toegang naar het balkon;
- luxe badkamer en strak toilet, vernieuwd in 2021;
- balkon gelegen aan de achterzijde met uitzicht op het groen;
- eigen berging in de onderbouw van het complex;
- gelegen op de derde verdieping van een kleinschalig appartementencomplex "De Hooghe Houtmolen" met liftinstallatie;
- ligging op loopafstand van het centrum van Dordrecht, ferry naar o.a. Rotterdam en het multicultureel centrum "Energiehuis";
- woonoppervlak 73 m<sup>2</sup>. Bruto inhoud 227 m<sup>3</sup>;
- bouwjaar 2006.

#### Indeling:

##### Begane grond:

Entree in de afgesloten centrale hal met bellentableau, brievenbussen en toegang naar het trappenhuis, de lift en bergingen.

##### Derde verdieping:

Entree in hal met meterkast (8 groepen + kookgroep en twee aardlekschakelaars) en moderne toiletruimte voorzien van hangcloset en fonteintje.

Woonkamer met ruime berging met de opstelplaats van de cv-ketel (Ferroli, 2021) en WTW-systeem, een leuk en levendig uitzicht over de daken van de binnenstad. Tevens bevindt zich hier de moderne, open keuken met spoeliland en diverse inbouwapparatuur zoals o.a. inbouw combi-oven, koelkast, vaatwasser, Quooker en gasfornuis.

Slaapkamer 1, ruime kamer gesitueerd aan de achterzijde.

Slaapkamer 2, gesitueerd aan de achterzijde met toegang naar het balkon met een vrij uitzicht over het groen.

Luxe badkamer, vernieuwd in 2021 en voorzien van ruime inloopdouche, wastafelmeubel met waskom, handdoekradiator en de aansluiting voor de wasapparatuur.

#### Berging:

Eigen berging in de onderbouw van het complex.



Algemeen:

Vloerafwerking: grotendeels voorzien van PVC vloer.

Wandafwerking: grotendeels voorzien van spachtelputz.

Kozijnen/beglazing: houten kozijnen met isolerende beglazing.

Energie label: A.

Bouwjaar: 2006.

## KLEINSCHALIG COMPLEX MET LIFT

Vereniging van Eigenaren: de bijdrage aan de VvE bedraagt thans € 261,04 per maand.

Kadastrale gegevens: gemeente Dordrecht, sectie C, nummer 6878, A10.

Oplevering: in overleg.



## KENMERKEN

- modern, hip en strak interieur;
- prachtig gelegen in de 19e eeuwse schil;
- heerlijk vrij uitzicht over de daken;
- deels gemoderniseerd in 2021;
- inpakken & verhuizen maar!
- twee ruime slaapkamers;
- eigen berging in de onderbouw.



## Melissa vertelt...

Hoi! Ik ben Melissa, één van die vakidioten. Leuk huis hè! Tijdens de bezichtiging vertellen we er natuurlijk alles live over. Hier alvast een hele mooie voorproef met deze brochure.

Nog meer info opslurpen?  
Trek aan de bel, mail of chat met ons.



**LICHTE WOONKAMER  
MET MODERNE, OPEN  
KEUKEN**



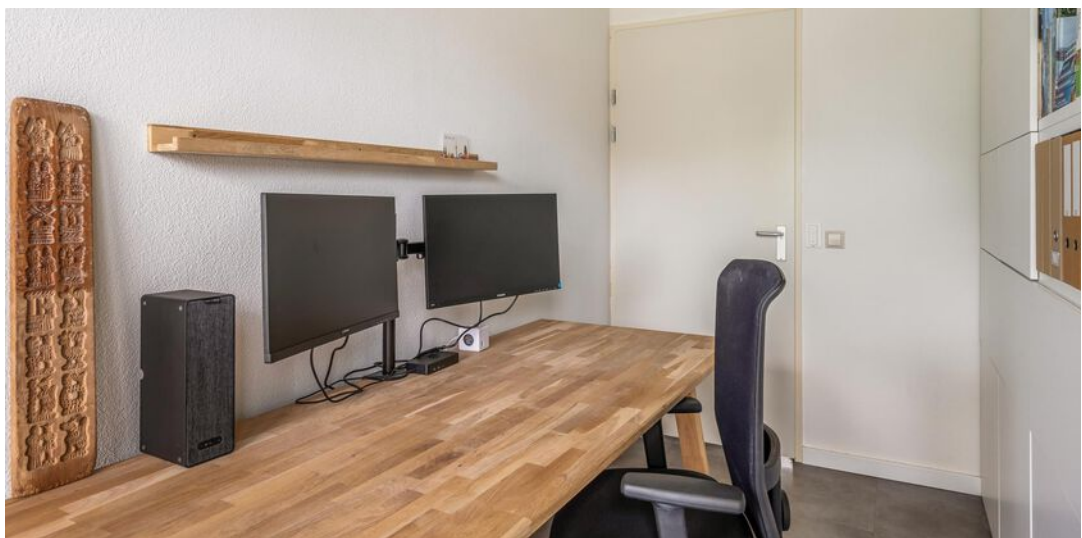






**TWEE RUIE  
SLAAPKAMERS**

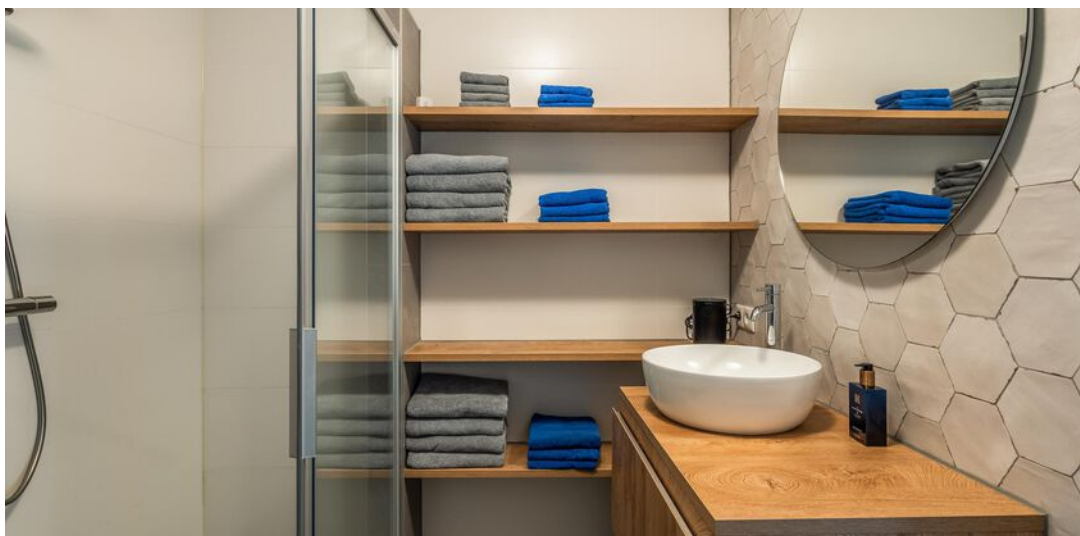
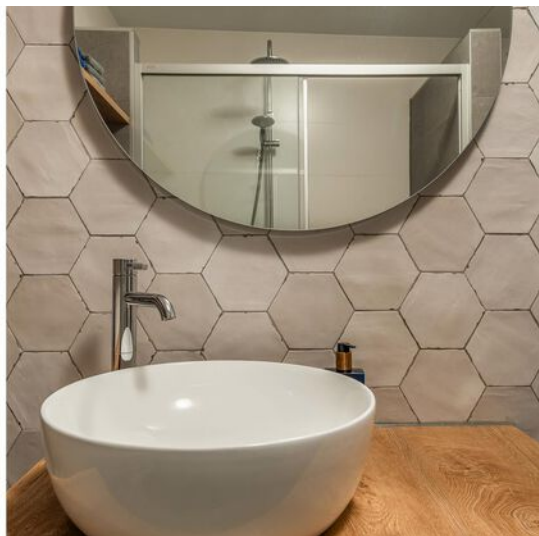






**FIJN BALKON AAN  
DE ACHTERZIJD**







**TOPLIGGING AAN DE  
RAND VAN HET  
CENTRUM VAN  
DORDRECHT**

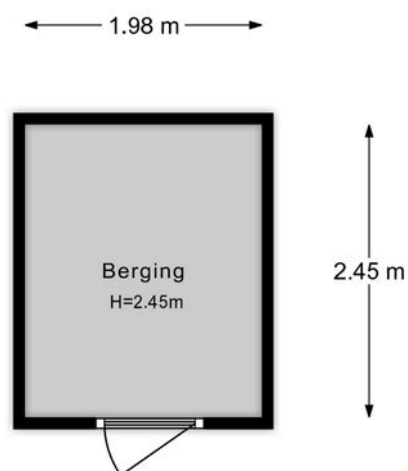


# APPARTEMENT



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# BERGING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## Lijst van zaken

Onmisbaar deze lijst. Safety euh duidelijkheid first. Het is gewoon belangrijk om te weten wat er achterblijft in de woning, wat er mee verhuisd en welke zaken kunnen worden overgenomen. Vandaar deze lijst.

Ook kunnen hier zaken aan worden toegevoegd of weggestreept.

CHECK DE VOLGENDE PAGINA VOOR DE LIJST VAN ZAKEN



# LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- Hanglampen boven eettafel en keuken			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast in kantoor	X		
- Kast in slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- Plisse gordijnen woonkamer	X		
- Gordijnen slaapkamer en kantoor	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC	X		
Overig, te weten			
- Spiegel in hal	X		
- Eettafel			X
- Bank			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		



# LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME (MOGELIJK)
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Barkrukken			X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345  
25  
Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
Huisnummer  
Vastgestelde kadastrale grens  
Voorlopige kadastrale grens  
Administratieve kadastrale grens  
Bebouwing

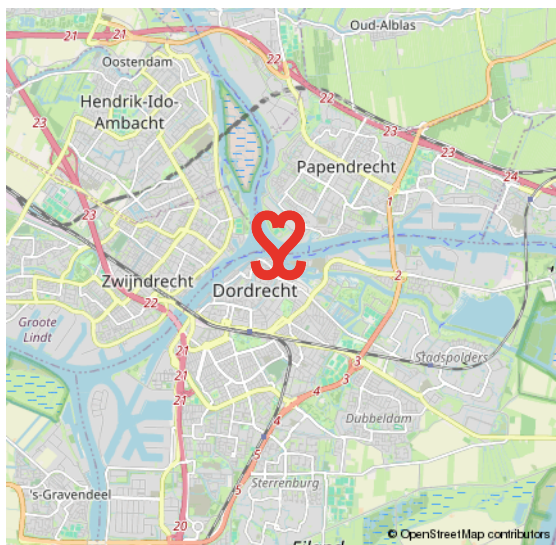
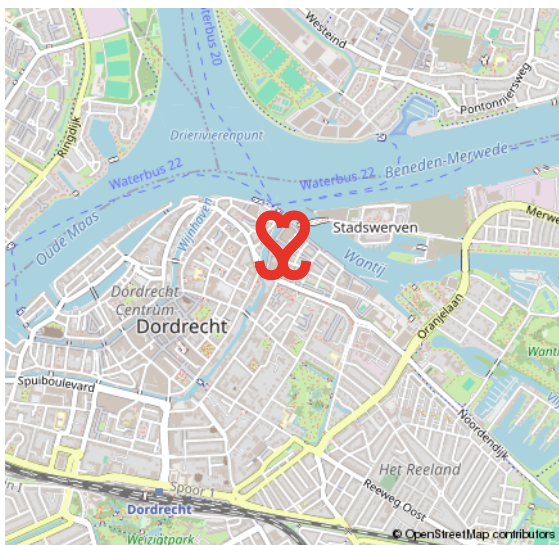
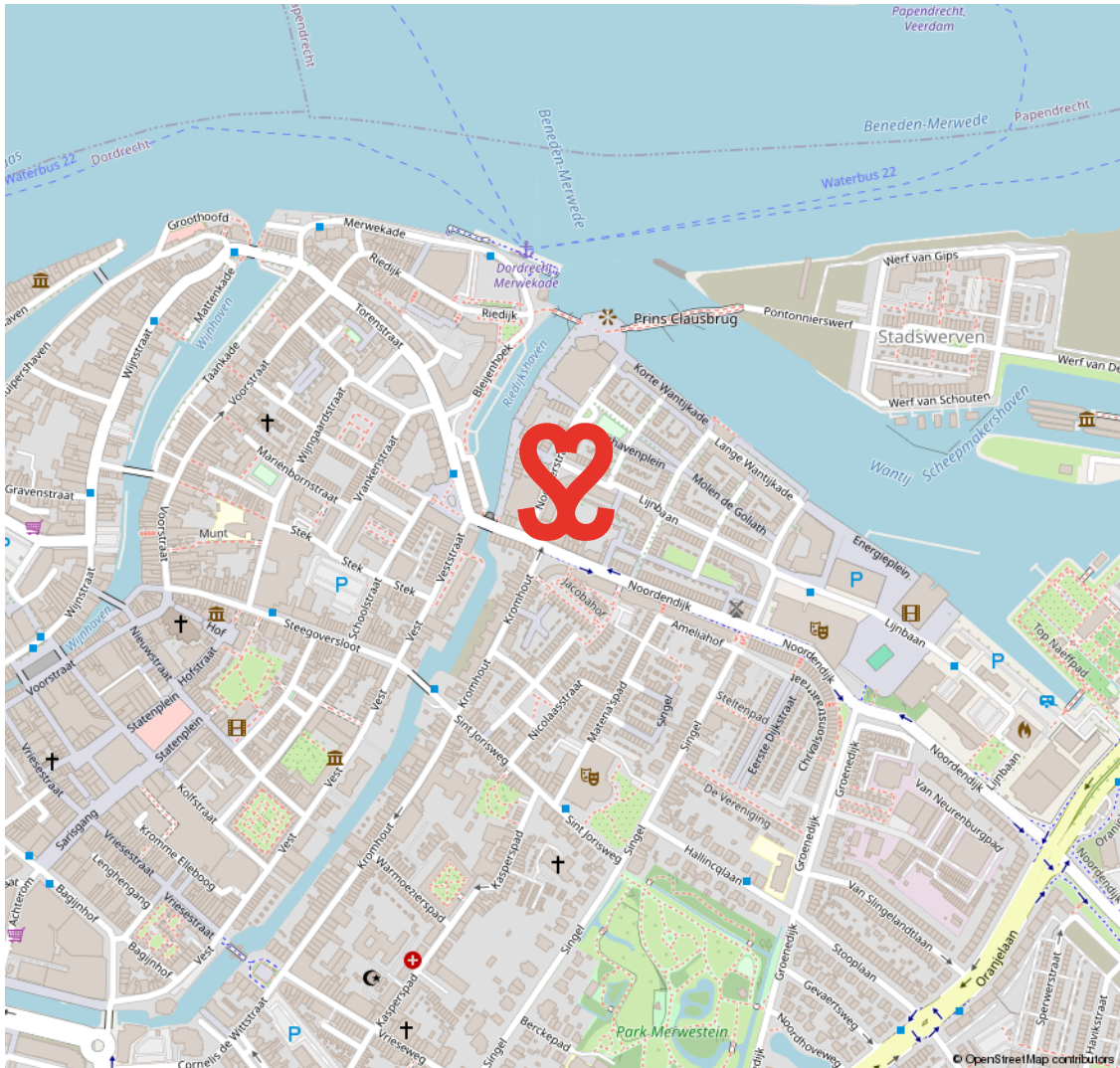
Schaal 1: 500  
Kadastrale gemeente Dordrecht  
Sectie C  
Perceel 6875



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 juni 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# SITUERING



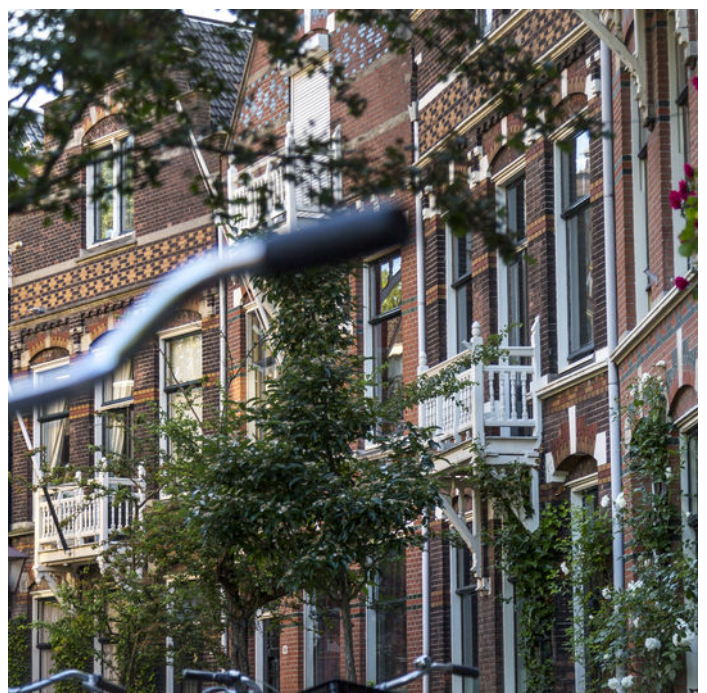
# 19E EEUWSE SCHIL

## RUIME VILLA'S EN STATIGE HERENHUIZEN

De 19e Eeuwse Schil van Dordrecht vormt de eerste uitbreiding buiten de (verdwenen) stadsmuren van Dordrecht. De schil loopt als een halve maan rond het oude centrum en wordt in zijn geheel doorsneden door de Singel. Langs grote delen

van deze Singel staan kapitale villa's en herenhuizen. In de schil ligt ook het Merwesteinpark. Dit gebied wordt op zijn beurt weer begrensd door het treinspoor, Burgemeester De Raadtsingel, Toulonselaan en Oranjelaan.

## DE EERSTE UITBREIDING BUITEN DE STADSMUREN



# VOORWAARDEN

In onze koopovereenkomsten dient koper een bankgarantie/waarborgsom te stellen van 10% van de koopsom.

De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Vijfvinkel Trossel is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden.

De vermelde oppervlakte (m<sup>2</sup>) en inhoud (m<sup>3</sup>) zijn vastgesteld conform de branchebrede NVM cs meetconstructies op basis van de NEN2580:2007 NL. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



# Onze opdrachtgevers beoordelen ons met een **9,5**

## **Johan Willem Frisostraat 21, verkoper.**

"Fantastische makelaar. Al 3 huizen van ons verkocht in de loop der jaren. Goede verkoop strategie wat heeft gezorgd voor de beste prijs. Daarnaast waren de contacten met de makelaar zeer prettig en bleven niet beperkt tot de kantooruren. Was er iets te melden dan werd dit ook direct gedaan. Top team."



## **Vinkenbaan 13, verkoper.**

"Begeleiding was super, vanaf het eerste contact. Eerlijke en open communicatie waardoor het hele proces van het verkopen van ons huis, voor ons heel prettig verliep. Altijd iemand bereikbaar en hebben allen kennis van zaken. Een absolute aanrader!"



## **Korte Breestraat 3, aankoopbemiddeling.**

"Doelgericht, toegankelijk, no-nonsense, goed luisterend en meedenkend, zeer prettige ervaring! Niet de eerste keer en zeker niet de laatste keer dat ik zaken heb gedaan met Vijfvinkel. Goed om te weten dat je in drukke tijden altijd kan terugvallen op hun expertise."



BEKIJK ALLE RECENSIES: [FUNDA.NL/MAKELAARS/DORDRECHT/15207](https://www.funda.nl/makelaars/dordrecht/15207)



# HART VOOR HET GOEDE DOEL.

## The Good Roll.

Verhuizen op rolletjes. Dát is Vijfvinkel Trossèl makelaars. Wij onze rol, jij de jouwe of u de uwe... Het werkt gewoon gesmeerd. The Good Roll is een initiatief wat zich inzet voor WC's in diverse Afrikaanse landen en jaaaaa hoor, Vijfvinkel Trossèl makelaars is trotse sponsor. Dat betekent dat we bij de verkoop van een woning flink wat rolletjes doneren. En, als je even doorspoelt, kan deze woning hier dus ook aan bijdragen.

Kiezen voor ons is dus óók kiezen voor een ander. Van een goede service en een flinke portie bezieling bij de verkoop naar een WC voor een ander en een ó zo belangrijke rol voor (jo)u. Het hart van de Trossèlletjes klopt nou eenmaal ook voor 't goede doel. Niets ingewikkelds aan.

Benieuwd wat we nog meer in petto hebben?  
Veeg snel door naar de rest van dit advies.





## EFFE CONTACTUH?

### BAKKIE DOEN?

Vriesestraat 168  
Dordrecht

### BELLENN!

078 - 6139600

### MAILEN MAARRRR!

[info@vijfvinkel.nl](mailto:info@vijfvinkel.nl)

### VOLG ONS!



makelaars  
**VIJFVINKEL TROSÈL**

